

CONSEIL MUNICIPAL du MARDI 17 DÉCEMBRE 2024

PROCÈS-VERBAL

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept décembre, à 20 heures et 00 minute,

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la salle du conseil municipal, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Michel CHAMPIGNY, Maire.

Etaient présents : M. CHAMPIGNY, Mme VACHEDOR, M. BOST, Mme BOISQUILLON, M. ALADAVID, Mme THÉRET, M. GUÉRIN, M. LOIZON, Mme OUVRARD, M. MEIRELES, Mme JUAN, M. BELLIARD, Mme MÉTAIS, M. LIBERMANN, Mme RICHARD, M. d'EU.

Etaient excusés : M. URSELY, M. DESACHÉ, Mme RICO (pouvoir à M. CHAMPIGNY), Mme LETORT (pouvoir à M. GUÉRIN), Mme BOUDOT, Mme MARQUET (pouvoir à M. d'EU), Mme NONET (pouvoir à Mme RICHARD, M. LEFEVRE.

Etaient absents : Mme BRUNET, Mme QUERNEAU, M. WILK.

Mme Christine THÉRET et Mme Annaïck RICHARD sont désignées comme secrétaires de séance.

Date de la convocation : 11 décembre 2024

Date de l'affichage : 11 décembre 2024

Nombre de Conseillers en exercice : 27



ORDRE DU JOUR

1. Fonctionnement des assemblées

- 1.1. Conseil municipal : Approbation du procès-verbal de la séance du 19 novembre 2024

2. Gestion financière

- 2.1. Subvention affectée à l'association « Foyer de jeunes et d'éducation populaire de Sainte-Maure »
2.2. Tarifs municipaux
2.3. Redevances de l'Agence de l'eau Loire-Bretagne : Fixation des contre-valeurs au titre des redevances pour la performance des réseaux d'eau potable et des systèmes d'assainissement collectif pour l'année 2025
2.4. Budget principal : Engagement, liquidation et mandatement des dépenses d'investissement pour 2025 par anticipation
2.5. Budgets annexes Eau et Assainissement : Engagement, liquidation et mandatement des dépenses d'investissement pour 2025 par anticipation
2.6. Avance sur subvention au CCAS avant le vote du Budget Primitif 2025
2.7. Demandes de subventions pour la construction d'un centre aquatique à Sainte-Maure-de-Touraine

3. Domaine et patrimoine

- 3.1. Acquisition foncière pour le projet d'aménagement de l'Îlot Central
3.2. Cession foncière de l'ensemble immobilier cadastré ZS n° 204, sis ZA La Canterie - 7, rue Pierre et Françoise Allaire
3.3. Ouverture dominicale des commerces de détail pour l'année 2025

4. Politique de la ville, habitat, logement

- 4.1. Autorisation préalable de mise en location d'un logement, dit « Permis de louer »

5. Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne

- 5.1. Rapport d'activité de la CCTVV pour l'année 2023

6. Syndicats intercommunaux

- 6.1. Syndicat Intercommunal d'Energie d'Indre-et-Loire : Modification des statuts suite à l'adhésion des Communautés de Communes du Castelrenaudais et Loches Sud Touraine

7. Communication des décisions prises par le Maire dans le cadre de l'exercice de ses délégations**8. Questions diverses**

Monsieur le Maire ouvre la séance du Conseil Municipal. Il remercie les Conseillers Municipaux pour leur présence. Il excuse les Conseillers Municipaux absents et cite les pouvoirs. Il contrôle le quorum et désigne deux secrétaires de séance : Christine THÉRET et Annaïck RICHARD.

Monsieur le Maire indique que sur la table se trouve la programmation du premier semestre de la saison culturelle.

Monsieur le Maire présente l'ordre du jour.

1. Fonctionnement des assemblées**1.1. Conseil municipal : Approbation du procès-verbal de la séance du 19 novembre 2024****Note de synthèse**

M. le Maire demande au Conseil Municipal si des observations sont formulées sur le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 19 novembre 2024.

Monsieur le Maire indique que Madame Annaïck RICHARD a formulé une demande de modification du dernier Procès-Verbal. Il l'invite à réitérer sa demande.

Madame Annaïck RICHARD dit que lors du dernier Conseil Municipal, Monsieur le Maire a oublié de demander le vote. Elle précise qu'elle le lui a rappelé afin que le Conseil Municipal puisse délibérer. Elle demande que cette information soit notée dans le Procès-verbal du 19 novembre 2024.

Monsieur le Maire informe que sa demande est bien prise en compte. Il demande si les Conseillers Municipaux adoptent le Procès-verbal du 19 novembre 2024.

Monsieur Samuel d'EU demande la parole. Il indique que le 21 novembre 2024, il a transmis à tous un démenti. Il dit qu'après un échange avec les services, il sait dorénavant qu'un démenti ne peut pas être annexé à un Procès-Verbal antérieur. Il indique donc en faire lecture ce jour afin qu'il puisse être inscrit au Procès-verbal de cette séance : « *Démenti adressé à l'ensemble des conseillers municipaux de la ville de Sainte-Maure-de-Touraine suite aux affirmations de Madame Claire VACHEDOR, première adjointe, lors du dernier conseil municipal. Mesdames et Messieurs les conseillers, lors du conseil municipal du mardi 19 novembre 2024, Madame Claire VACHEDOR a pris la parole, dès le début de la séance, pour affirmer que les élus de l'opposition n'avaient pas rencontré Monsieur le Maire de Luynes, ni la Délégation de Service Public en charge du bassin nordique de cette ville, comme nous l'avions indiqué lors du conseil municipal du 15 octobre 2024. Vous trouverez ci-après un échange de courriels avec le Secrétariat Général de la mairie de Luynes, apportant un démenti formel aux allégations de la première adjointe.* ». Monsieur Samuel d'EU indique qu'à la suite de son mail se trouve un courriel envoyé par Madame Annaïck RICHARD, le mercredi 20 novembre 2024 à Madame AVRIL, de la mairie de Luynes. Il lit le courriel : « *Au mois de février 2024, Monsieur le MAIRE a eu la gentillesse de nous recevoir dans le cadre d'une discussion au sujet d'un bassin nordique à Sainte Maure de Touraine. J'étais accompagnée de Monsieur Samuel d'EU qui est également élu municipal et élu communautaire. Dans un premier temps, le rendez-vous avait été fixé le 7 février 2024 mais Monsieur le MAIRE a été retenu à Saumur et vous m'avez donné un nouveau rendez-vous une semaine plus tard. Auriez-vous la gentillesse de me préciser le jour de notre entretien avec Monsieur le MAIRE.* ». Monsieur Samuel d'EU dit que Madame Flavie AVRIL, Secrétariat Général de la mairie de Luynes a répondu : « *Bonjour Madame RICHARD, Pour faire suite à votre demande, je vous indique que Monsieur Bertrand RITOURET Maire de Luynes vous a reçu en mairie le mercredi 14 février 2024 à 14h30.* ». Monsieur Samuel d'EU reprend lecture du démenti : « *Cela n'ayant pas été proposé par la majorité, les conseillers municipaux du groupe Agissons pour Sainte-Maure-de-Touraine ont souhaité rencontrer des décideurs, acteurs et professionnels en charge de piscines pour visiter et comprendre le fonctionnement de ces établissements. Les enjeux financiers étant particulièrement importants pour notre commune, notre objectif était d'obtenir le maximum d'informations et de retours d'expériences du terrain afin d'exposer notre point de vue et de voter en toute connaissance. Nous*

demandons que ce démenti soit inscrit au présent Procès-verbal. ». Il demande à ce que ces propos soient retranscrits. Monsieur Samuel d'EU indique qu'il n'y a ni mensonge, ni entourloupe. Il dit avoir souhaité avec les Conseillers Municipaux du groupe de l'opposition, faire un travail d'investigation sur différents centres aquatique. Il précise qu'ils n'ont pas uniquement visité l'équipement de Luynes et qu'ils ont également visité le Centre Natureo de Loches et rencontré les dirigeants de la société RECREA. Monsieur Samuel d'EU ajoute qu'en complément, ils publieront sur leur site au cours de la semaine des photos prouvant à Madame la première adjointe, qu'ils étaient bien à Luynes. Il rappelle qu'étant donnée que le démenti ne peut pas être annexé, il veut que ses propos soient retranscrits au Procès-verbal de ce présent conseil. Il dit qu'il n'y a aucun doute possible sur cette rencontre avec Monsieur le Maire de Luynes.

Madame Claire VACHEDOR indique à Monsieur Samuel d'EU qu'elle n'apprécie pas qu'il cite ses propos en utilisant : « au nom de Madame Claire VACHEDOR ». Elle indique parler au nom du groupe et non en son propre nom, elle précise parler en sa qualité d'Elue et non en sa qualité de première adjointe. Madame Claire VACHEDOR dit qu'ils ont aussi des échanges de mails avec le Maire de Luynes et le directeur de la piscine Monsieur GRATIAS. Elle dit qu'ils ont des éléments qu'ils pourront publier s'il le faut. Elle indique que selon le Maire de Luynes, Madame AVRIL dit que les propos de Monsieur Samuel d'EU sont des « intox ». Elle dit que ce sont des écrits, qu'elle n'a pas inventé ces propos. Madame Claire VACHEDOR informe que le Procès-verbal du Conseil Municipal a été envoyé au Maire de Luynes ainsi qu'au directeur du Centre aquatique. Elle donne lecture de ce mail : *« Bonjour Monsieur Beauhaire, je comprends la démarche, ne vous inquiétez pas. De mon côté, je suis surpris de tout ce qui a été abordé car je n'ai jamais reçu Monsieur Samuel ou l'un des Conseillers Municipaux du groupe Agissons pour Sainte-Maure-de-Touraine. Nous nous efforçons bien au contraire de rester force de conseils, d'accompagnement et d'arguments pour aider les Collectivités ou les Communes à développer des activités natatoires sur tous les territoires et non l'inverse. Ce qui me surprend d'autant plus. Je reste disponible si besoin, n'hésitez pas. ».*

Madame Annaïck RICHARD indique avoir les mails.

Madame Claire VACHEDOR dit qu'eux aussi.

Monsieur Samuel d'EU dit que cela peut s'apparenter à de la diffamation.

Madame Claire VACHEDOR dit au nom du groupe majoritaire qu'ils peuvent en dire autant. Elle dit qu'elle ne comprend pas pourquoi ils disent qu'ils sont Conseillers Communautaires et non Elus du Groupe minoritaire de la Municipalité de Sainte-Maure-de-Touraine.

Monsieur le Maire indique avoir vu Monsieur RITOURET à plusieurs occasions.

Madame Annaïck RICHARD indique qu'ils sont Elus au même titre que tout le monde. Elle indique que leur démarche a été de vérifier des choses, avoir des renseignements. Elle indique que le groupe majoritaire est libre de contester et indique avoir les preuves du contraire. Madame Annaïck RICHARD demande de ne pas utiliser le terme « minoritaire » et de les considérer comme « Elus ». Elle dit qu'ils ont le droit à la recherche et à l'information par rapport à l'ensemble des conseillers et à l'ensemble de la Population.

Monsieur Samuel d'EU indique souhaiter obtenir les documents dont évoque Madame Claire VACHEDOR.

Monsieur le Maire indique avoir rencontré Monsieur RITOURET plusieurs fois. Il dit qu'il était étonné à la lecture des propos que Monsieur Samuel d'EU a eu lors du Conseil Municipal du mois d'Octobre. Monsieur le Maire dit que le Maire de Luynes ne critique pas le projet de la Municipalité de Sainte-Maure-de-Touraine et qu'au contraire il soutient les projets des petites communes. Il dit que Monsieur RITOURET, Maire de Luynes, a souligné la chance qu'il a eu de pouvoir compter sur le financement de la Métropole. Il précise que Monsieur le Maire de Luynes a dit : « comment j'ai pu dire que c'est un projet suicidaire ? ».

Madame Claire VACHEDOR lui indique que les courriels qu'elle a donné lecture seront transmis à Monsieur Samuel d'EU.

Monsieur Samuel d'EU dit que les propos qu'il a eu son les siens et pas ceux du Maire de Luynes. Il réitère son souhait d'avoir les correspondances évoquées par Madame Claire VACHEDOR. Il indique qu'il a communiqué leur correspondance. Il dit être ennuyé par la DSP. Il dit que le Maire de Luynes peut avoir oublié ses propos qui date de février. Il annonce ne pas lui en tenir rigueur.

Monsieur le Maire demande à Monsieur Samuel d'EU comment ils se sont présentés auprès de Monsieur RITOURET. Il dit qu'ils se sont présentés comme des Elus Communautaires.

Monsieur Samuel d'EU indique que ce n'est pas vrai, que ce sont des mensonges.

Monsieur le Maire dit qu'il y en a un des deux qui ment.

Monsieur Samuel d'EU dit qu'ils ne mentent pas, qu'il va publier les photos. Il redemande d'avoir les correspondances évoquées par Madame Claire VACHEDOR. Il dit qu'il a en sa possession les échanges de mail avec Monsieur GRATIAS, le responsable de la piscine. Il précise que ce monsieur a transmis par mail tous les éléments demandés lors de leur visite à la piscine et de leur rencontre avec les différents personnels. Il dit qu'ils ne se sont pas présentés en tant que Conseillers Communautaires. Il explique que le Maire de Luynes a présenté la genèse de son projet, en tant que porteur de projet. Monsieur Samuel d'EU indique qu'il est gêné si le Maire de Luynes écrit qu'il ne nous a pas reçus.

Madame Claire VACHEDOR indique que le groupe majoritaire publiera les éléments évoqués.

Le procès-verbal de la séance du 19 novembre 2024 est adopté à l'unanimité.

2. Gestion financière

2.1. Subvention affectée à l'association « Foyer de jeunes et d'éducation populaire de Sainte-Maure »

Note de synthèse

L'association « Foyer de jeunes et d'éducation populaire de Sainte-Maure » a organisé un week-end de manifestations pour les 60 ans de l'association, les 30 novembre et 1^{er} décembre 2024, au Gymnase Marcel Cerdan.

Le samedi à 20h30, l'association a organisé un spectacle commun avec les sections danses, théâtre et mouvements de gymnastique. Elle y a associé les sections cinéma, poterie et chiffres et lettres. Le dimanche matin, l'association a organisé une assemblée générale, suivie d'un repas et d'une scène ouverte pour les membres des sections.

Le budget global prévisionnel de l'évènement s'élevait à 16 000,00 €. Il comprend les postes de dépenses principaux suivants : prestation de sonorisation et d'éclairage de la salle pour 7 000,00 € ; conception des décors, des costumes et des accessoires pour 2 500,00 € ; prestation du traiteur pour 100 repas pour 1 500,00 € ; réalisation d'une vidéo pour 1 500,00 € ; achat de goodies pour 1 000,00 €. Les postes de recettes principaux sont : subventions des collectivités pour 4 500,00 € ; sponsoring pour 1 000,00 € ; ventes repas, buvette et goodies pour 3 500,00 € ; fonds propres de l'association pour 7 000,00 €.

L'association sollicite une participation financière de la commune à hauteur de 2 500,00 €. Elle précise avoir sollicité des subventions de 1 000,00 € auprès de la communauté de communes et de 1 000,00 € auprès du département.

Le Conseil municipal est invité à prendre la délibération suivante.

Débat

Monsieur le Maire indique que les 30 novembre et 1^{er} décembre 2024, s'est tenue belle manifestation pour les 60 ans du club du Foyer des jeunes.

Délibération n° DEL-2024-DEC-17/N°01 :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du Conseil municipal n° DEL-2024-MARS-26/N°20 du 26 mars 2024 portant attribution des subventions aux associations,

Vu la note de synthèse présentée,

Considérant l'avis de la commission « Administration générale » du 9 décembre 2024,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- 1) **DÉCIDE** d'accorder une subvention de 2 500,00 € à l'association « Foyer de jeunes et d'éducation populaire de Sainte-Maure » pour l'organisation d'une manifestation pour les 60 ans de l'association, les 30 novembre et 1^{er} décembre 2024, à Sainte-Maure-de-Touraine.
- 2) **DÉCIDE** que le montant de la subvention est un montant plafond et que son versement s'effectue sur présentation de justificatifs à hauteur des dépenses réellement engagées et, pour les événements, seulement s'il a lieu et dans les conditions fixées dans la demande.
- 3) **DÉCIDE** d'utiliser les crédits inscrits à l'article 6574 du budget.

2.2. Tarifs municipaux

Note de synthèse

La commission « Administration générale » s'est réunie le 9 décembre 2024 et propose la grille tarifaire présentée en annexe.

Actuellement, le taux d'inflation sur un an à octobre 2024 est de + 1,2 % (source INSEE - Indice des prix à la consommation). Pour mémoire, le conseil municipal avait augmenté les tarifs 2023 au titre de l'année 2024 de + 4 % (inflation sur un an à octobre 2023 + 4,00 %).

Le conseil municipal est invité à prendre la délibération suivante.

Débat

Monsieur le Maire présente la note de synthèse. Il indique que pour cette année 2025, la Commission Administration Générale a fait le choix d'augmenter les tarifs de location des salles municipales. Il cite : salle des fêtes, Anne de Rohan, Theuriet, Waldeck Rousseau, Patrice Leconte et le gymnase. Il dit qu'un nouveau tarif va être créé pour le Château. Il indique que suites aux différents échanges entre les Conseillers Municipaux, lors de la commission du 9 décembre dernier, il est apparu que les tarifs appliqués par notre Collectivité, sont très bas. Il dit qu'il était nécessaire de réétudier la grille tarifaire notamment au regard des augmentations des coûts de fonctionnements : gaz, électricité, de la mise à disposition du matériel, de la présence des agents de la collectivité pour parfois le montage et le démontage. Il précise que pour les associations de la Ville, il n'y a pas de changement notoire. Il dit que cependant une augmentation va être effectuée pour les particuliers de la commune et surtout pour les particuliers hors-commune. Monsieur le Maire donne un exemple de tarification. Il cite la Salle des fêtes qui est loué à des particuliers hors-commune, pour un montant de 250.00€ par jour. Il indique que la location comprend notamment la salle, les tables, les chaises, l'espace bar, la scène, la sonorisation, le chauffage, l'électricité... Il dit que la location est presque donnée au regard des coûts appliqués par les communes environnantes. Il cite en exemple la Ville de Veigné : 350.00€, Sorigny 330.00€, Richelieu : 250.00€, Chinon : 330.00€. Il précise que certaines communes ont fait le choix d'appliquer deux tarifs : un pour l'été, un pour l'hivers. Il indique que souvent le prix du chauffage n'est pas compté dans la tarification. Monsieur le Maire dit qu'au cours de la Commission Administration Générale, les Conseillers Municipaux ont également classé les salles selon leur surface : 40 m², 200m² et 800 m². Monsieur le Maire indique que la recette de 2024 pour la salle des fêtes a également été étudié. Il dit qu'une trentaine de location à des particuliers de Sainte-Maure-de-Touraine ont été enregistré pour une recette de 7 800.00€. Il dit qu'en appliquant la proposition des

nouveaux tarifs pour l'année 2025 : la recette serait de 13 500 €. Monsieur le Maire indique que les dépenses engagées sont couvertes par l'ensemble des locations effectuées par les particuliers, habitants de Sainte-Maure-de-Touraine. Il dit que si les services enregistrent une trentaine de location par des particuliers hors-commune la recette serait égale à 18 000.00€ avec un nouveau tarif de 600.00€. Il dit que la Ville pourrait prétendre à de vraies recettes de fonctionnement. Monsieur le Maire présente les tarifs 2025 proposés par la Commission. Il précise que certains tarifs ont particulièrement été augmentés pour permettre à toutes les associations communales de pouvoir profiter des installations à un coût moins élevé. Il indique qu'un tarif va être mis en place afin de facturer le déplacement des agents pour la livraison du matériel si l'association les associations ont besoin. Monsieur le Maire dit que les tarifs du Gymnase Marcel CERDAN ont été augmentés. Il indique que l'utilisation de cet équipement pour d'autres événements que sportifs, est pénalisant pour les Ecoles et les associations sportives utilisatrices régulières. Il indique que leurs créneaux doivent être annulés.

Monsieur Samuel d'EU dit que les tarifs ont bien été travaillés en Commission Administration Générale. Il indique qu'il était obligatoire d'y appliquer une augmentation au regard de l'augmentation des coûts d'énergie. Il précise que les années antérieures les tarifs municipaux avaient été indexés à l'inflation ou encore avaient été gelés notamment en période de COVID. Monsieur Samuel d'EU dit que la revalorisation est nécessaire pour ne pas perdre d'argent. Il explique qu'il a été annoncé que l'année 2025 sera dur pour les ménages et les associations. Il dit qu'il faut faudra étudier l'impact de cette forte augmentation à la fin de l'année 2025.

Monsieur le Maire dit que plusieurs comparaisons ont été faites. Il explique qu'à Veigné ou Sorigny les salles sont louées de 7h00 à 19h00. Il indique qu'en dehors de ces créneaux, les heures supplémentaire sont facturées environ 95.00€. Il dit que les Conseillers Municipaux ont préféré proposer un tarif qui comprend toutes les prestations : matériel, salle... Monsieur le Maire dit qu'ils seront attentifs aux effets de cette augmentation sur l'année.

Monsieur Samuel d'EU dit qu'il est important de faire attention au secteur privés. Il dit qu'il ne faut pas être en concurrence pour ne pas être considéré comme des loueurs.

Monsieur le Maire dit que la salle des fêtes est une salle qui a un certain charme vis-à-vis d'autres salles qui ont moins de cachet. Il indique que les montants de location des privés s'élèvent à 2 500.00€ par location environ.

Madame Claire VACHEDOR demande des précisions sur le tarif du Château.

Monsieur le DGS indique que le coût est de 60.00€ pour l'organisation d'animations diverses. Il précise qu'elle est gratuite pour la tenue de réunion ou d'assemblée générale.

Monsieur le Maire dit que les salles sont mises à disposition gratuite pour la tenue de réunions et des Assemblées Générales des associations de la Ville. Il indique que dès lors que les associations organisent des événements qui ont pour objectifs de financer leurs activités, la tarification s'applique. Il explique qu'un tarif sera appliqué aux associations pour la livraison du matériel emprunté effectué par les agents avec le véhicule de 24m². Il dit que le trajet sera facturé 75.00€. Il précise que les barnums ne sont pas mis en location. Il indique que l'ancien tarif concerné des stands métalliques. Monsieur le Maire continue la présentation des tarifs. Il dit que les droits de place ne sont généralement pas appliqués hormis les emplacements du marché hebdomadaire. Il explique que le tarif du salon de l'artisanat sera annulé. Il dit que cet événement n'a pas été reconduit au cours des années. Monsieur le Maire dit que la Bibliothèque de la Ville fonctionne bien.

Monsieur Yvon-Marie BOST dit que la fréquentation de la Bibliothèque est actuellement redevenue comparable à celle d'avant COVID. Il dit que 800 familles fréquentent régulièrement la Bibliothèque et participent aux animations proposées par les agents de la Ville et les 8 bénévoles. Il donne comme exemple le dernier spectacle proposé par la Bibliothèque qui a eu un grand succès.

Monsieur le Maire affirme que c'est une Bibliothèque qui est bien gérée et bien tenue par les agents de la Ville et les 8 bénévoles. Il dit qu'un tarif existe aussi pour l'utilisation du panneau lumineux. Il explique que le panneau a été entièrement financé par la Ville. Il dit que l'ancien a été co-financé par la CCTVV. Il explique que pour les associations de la Ville, la publication est gratuite.

Délibération n° DEL-2024-DEC-17/N°02 :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la note de synthèse présentée,

Considérant l'avis de la commission « Administration générale » du 9 décembre 2024,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **DÉCIDE** de fixer les tarifs municipaux à compter du 1^{er} janvier 2025 tels que présentés en annexe.

2.3. Redevances de l'Agence de l'eau Loire-Bretagne : Fixation des contre-valeurs au titre des redevances pour la performance des réseaux d'eau potable et des systèmes d'assainissement collectif pour l'année 2025

Note de synthèse

Les redevances des agences de l'eau sont assises soit sur les pollutions émises, soit sur les prélèvements d'eau dans le milieu naturel en application des principes "pollueur-payeur" et "préleveur-payeur". Elles constituent l'essentiel du budget des agences de l'eau.

La réforme des redevances introduite par l'article 101 de la Loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 des finances pour 2024 organise la transformation du dispositif des redevances des agences de l'eau à compter du 1er janvier 2025. Les principales modifications prévues sont, d'une part la suppression de trois des redevances actuelles (Redevance de pollution domestique, Redevance pour modernisation des réseaux de collecte domestique et Redevance pour modernisation des réseaux de collecte non domestique) et d'autre part, en substitution, la création de trois nouvelles redevances précisées ci-dessous :

- Redevance sur la consommation d'eau potable (due par chaque abonné au réseau public d'eau potable sans distinction entre consommation domestique et industrielle),
- Redevance pour performance des réseaux d'eau potable (due par les communes ou leurs établissements publics compétents en distribution d'eau potable),
- Redevance pour performance des systèmes d'assainissement collectif (due par les communes ou leurs établissements publics compétents en traitement des eaux usées).

Le calendrier opérationnel de la réforme prévoit l'application des nouvelles redevances dès le 1er janvier 2025 et, pour les deux redevances de performance auxquelles la Ville est assujettie, le reversement des redevances à l'agence de l'eau en 2026.

Le Décret n° 2024-787 du 09 juillet 2024 portant modifications des dispositions relatives aux redevances des agences de l'eau prévoit la possibilité pour la Ville de percevoir auprès des abonnés, dès 2025, les contre-valeurs des redevances qu'elle reversera à l'Agence de l'eau Loire-Bretagne en 2026.

Aussi, dans le cadre du contrat de délégation des services publics de l'eau potable et de l'assainissement collectif, la Ville doit définir les contre-valeurs des redevances pour la performance des réseaux répercutée sur chaque usager sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau vendu.

Les taux des redevances de l'Agence de l'eau Loire Bretagne ont été adoptés par le Conseil d'Administration le 15 octobre 2024, après avis conforme des Comités de Bassin. Les valeurs de base des deux redevances de performance sont corrigées par un coefficient de modulation technique propre à chaque collectivité.

Pour la détermination de la redevance de performance des systèmes d'assainissement collectif, il est appliqué un coefficient de modulation appréciant les performances du ou des systèmes d'assainissement collectif de la collectivité et dépendant de la validation de l'autosurveillance du système d'assainissement, de la conformité réglementaire du système d'assainissement et de son efficacité.

Pour la détermination de la redevance de performance des réseaux d'eau potable il est appliqué un coefficient de modulation traduisant la qualité et l'efficacité de la distribution d'eau potable (connaissance et rendement du réseau).

Sur l'exercice 2025, les textes prévoient que les coefficients de modulation soient forfaitaires. Ils ont été arrêtés à 0,2 pour la performance des réseaux d'eau potable (soit une réduction de 80 %) et à 0,3 pour la performance des systèmes d'assainissement collectif (soit une réduction de 70 %).

Il convient de noter que pour 2026 ces coefficients de modulation seront calculés par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne sur la base des données techniques des performances de l'exercice 2024. Les valeurs des redevances de performances, arrondies au centime d'euro près, et arrêtées par l'agence de l'eau sont les suivantes :

2025	Valeur de base €/m ³	Coefficient de modulation	Valeur €/m ³
Redevance de performance des réseaux d'eau	0,1	0,20	0,02
Redevance de performance des systèmes d'assainissement collectif	0,28	0,30	0,084

Il appartient donc à la Ville de fixer le montant forfaitaire pris en compte dans la redevance communale d'eau potable au titre de la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable prévue à l'article L. 213-10-5 du Code de l'environnement, dont le délégataire est chargé d'assurer le recouvrement auprès des usagers et de lui reverser dans le cadre du contrat de délégation existant.

Il appartient, également, à la Ville de fixer le montant forfaitaire pris en compte dans la redevance communale d'assainissement au titre de la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif prévue à l'article L. 213-10-6 du Code de l'environnement, dont le délégataire est chargé d'assurer le recouvrement auprès des usagers et de lui reverser dans le cadre du contrat existant.

Le conseil municipal est invité à prendre la délibération suivante.

Débat

Monsieur le DGS présente la note de synthèse.

Monsieur le Maire dit que la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine a un bon rendement ce qui permet d'avoir un coefficient relativement bas. Il explique que la compétence eau et assainissement va être transférée à la CCTVV en 2026. Il dit que le denier COPIL s'est tenu en présence de Monsieur BOURGEOIS en présence des Maires. Il dit que le transfert n'est pas simple à coordonner. Il dit qu'il existe actuellement différents types de gestion : Syndicats, DSP ou Régies. Monsieur le Maire dit que le prix de l'eau varie sur les différentes communes. Il indique que le prix va de 1.70€ à 6.80€ en fonction des communes de la CCTVV. Il indique que les tarifs vont devoir être alignés. Il dit que des communes ont récemment emprunté sur 50 ans, pour effectuer des travaux en eau et assainissement. Monsieur le Maire indique qu'à ce jour, le transfert de ces compétences entraîne pour l'ensemble des communes de la CCTVV, un désendettement sur dix ans. Il explique que la situation de la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine n'a pas d'emprunt pour cette compétence. Monsieur le Maire dit qu'il souhaiterait que le transfert de cette compétence soit repoussé afin que la Ville conserve la possibilité d'effectuer elle-même ses travaux sans passer par la CCTVV.

Délibération n° DEL-2024-DEC-17/N°03 :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2224-12-2 à L. 2224-12-4,

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 213-10-1 à L. 213-10-6, D. 213-48-12-1 à D. 213-48-12-13,

Vu l'arrêté du 5 juillet 2024 relatif aux modalités d'établissement de la redevance sur la consommation d'eau potable et des redevances pour la performance des réseaux d'eau potable et pour la performance des systèmes d'assainissement collectif,

Vu la délibération n° 2024-97 du 15 octobre 2024 du conseil d'administration de l'Agence de l'eau Loire-Bretagne portant sur le projet de taux de redevances des années 2025 à 2030 et saisine des comités de bassin pour avis conforme, notamment ses articles 2.4 et 2.5,

Vu le contrat de délégation des services publics de l'eau potable et de l'assainissement collectif passé entre la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine et la société Véolia Eau - Compagnie Générale des Eaux entré en vigueur le 1er juillet 2022 et notamment son article 12.3 (sur le recouvrement et le reversement de la part collectivité),

Vu la note de synthèse présentée,

Considérant l'avis de la commission « Administration générale » du 9 décembre 2024,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- 1) **DÉCIDE** de fixer le montant de la contre-valeur de la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable devant être répercutée sur chaque usager du service public de distribution de l'eau potable sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau vendu, à 0,02 € HT/m³, pour l'année 2025.
- 2) **DÉCIDE** de fixer le montant de la contre-valeur de la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif devant être répercutée sur chaque usager du service public de distribution d'eau potable sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau vendu, à 0,084 € HT/m³, pour l'année 2025.
- 3) **PRÉCISE** que ces contre-valeurs sont assujetties à la TVA selon la réglementation en vigueur.
- 4) **AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents et actes administratifs nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

2.4. Budget principal : Engagement, liquidation et mandatement des dépenses d'investissement pour 2025 par anticipation

Note de synthèse

L'article L. 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales permet aux communes, sur autorisation du conseil municipal, d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget primitif, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les dépenses afférentes au remboursement de la dette, les R.A.R et le résultat reporté. L'autorisation mentionnée précise le montant et l'affectation des crédits. Les crédits correspondants sont inscrits au budget lors de son adoption.

Dépenses réelles d'investissement	RAR N-1	Chapitre 16	Chapitre 001	Total des dépenses à prendre en compte	25 %
3 282 319,18 €	616 827,83 €	382 947,00 €	334 952,24 €	1 947 592,11 €	486 898,03 €

La commission « Administration générale » s'est réunie le 9 décembre 2024 et propose la répartition suivante :

Opération	Intitulé d'opération	Montant
Hors Op. Chap. 21	Travaux en régie	15 000,00 €
24	Travaux d'entretien du patrimoine culturel	15 000,00 €
52	Foncier	10 000,00 €
63	Voiries et espaces publics	50 000,00 €
68	Eclairages publics	5 000,00 €
111	Travaux d'entretien du patrimoine	80 000,00 €
113	Informatique	20 000,00 €

114	Accessibilité	40 000,00 €
115	Cabinet médical	130 000,00 €
118	Véhicules	40 000,00 €
119	Mobilier	10 000,00 €
120	Matériel	20 000,00 €
122	Risque cavités	50 000,00 €
TOTAL GENERAL		485 000,00 €

Le conseil municipal est invité à prendre la délibération suivante.

Débat

Monsieur le Maire dit que l'opération « Risque de Cavités » est importante. Il indique que l'année 2024 a été très humide. Il dit qu'il y a eu beaucoup d'infiltrations d'eau et quelques éboulis. Monsieur le Maire précise être vigilant et suit l'évolution de certaines fissures avec l'aide de CAVITÉS 37.

Monsieur Samuel d'EU dit que ce sujet est abordé chaque année. Il dit qu'une avance de 25% est voté dans l'attente du budget. Il indique que les Conseillers Municipaux du groupe minoritaire voteront « pour » pour l'ensemble des prochains votes relatifs au budget.

Délibération n° DEL-2024-DEC-17/N°04 :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 1612-1,

Vu le Budget principal 2024 de la commune,

Vu la note de synthèse présentée,

Considérant l'avis de la commission « Administration générale » du 9 décembre 2024,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- 1) **AUTORISE** le Maire à engager, liquider et mandater, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget 2024, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette, les R.A.R. et le résultat reporté, soit, dans la limite de 486 898,03 € (dépenses d'équipement et travaux), les dépenses relatives aux opérations énumérées ci-dessous pour un total de 485 000,00 €.

Opération	Intitulé d'opération	Montant
Hors Op. Chap. 21	Travaux en régie	15 000,00 €
24	Travaux d'entretien du patrimoine culturel	15 000,00 €
52	Foncier	10 000,00 €
63	Voiries et espaces publics	50 000,00 €
68	Eclairages publics	5 000,00 €
111	Travaux d'entretien du patrimoine	80 000,00 €
113	Informatique	20 000,00 €
114	Accessibilité	40 000,00 €
115	Cabinet médical	130 000,00 €
118	Véhicules	40 000,00 €
119	Mobilier	10 000,00 €
120	Matériel	20 000,00 €
122	Risque cavités	50 000,00 €
TOTAL GENERAL		485 000,00 €

- 2) **PRÉCISE** que ces sommes seront inscrites au budget primitif 2025, lors de son adoption, aux chapitres et opérations précisés en annexe à la présente délibération.

2.5. Budgets annexes Eau et Assainissement : Engagement, liquidation et mandatement des dépenses d'investissement pour 2025 par anticipation

Note de synthèse

L'article L. 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales permet aux communes, sur autorisation du conseil municipal, d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget primitif, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les dépenses afférentes au remboursement de la dette et les R.A.R. L'autorisation mentionnée précise le montant et l'affectation des crédits. Les crédits correspondants sont inscrits au budget lors de son adoption.

Eau :

Chapitre	Crédits ouverts en 2024 à prendre en compte	25 %
20	0,00 €	
21	80 000,00 €	
23	360 000,00 €	
	440 000,00 €	110 000,00 €

Assainissement :

Chapitre	Crédits ouverts en 2024 à prendre en compte	25 %
20	30 000,00 €	
21	200 000,00 €	
23	227 511,88 €	
	457 511,88 €	114 377,97 €

Le conseil municipal est invité à prendre la délibération suivante.

Débat

Monsieur le Maire indique que c'est le même processus que pour le budget principal.

Délibération n° DEL-2024-DEC-17/N°05 :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 1612-1,

Vu les Budgets annexes des services de l'eau et de l'assainissement 2024 de la commune,

Vu la note de synthèse présentée,

Considérant l'avis de la commission « Administration générale » du 9 décembre 2024,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- 1) **AUTORISE** le Maire à engager, liquider et mandater, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget 2024, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette et les R.A.R., soit, dans la limite de 224 377,97 € (dépenses d'équipement et travaux), les dépenses relatives aux opérations énumérées ci-dessous pour un total de 224 377,97 €.

Eau :

Chapitre	Crédits ouverts 2024	25 %
20	0,00 €	
21	80 000,00 €	
23	360 000,00 €	110 000,00 €
	440 000,00 €	110 000,00 €

Assainissement :

Chapitre	Crédits ouverts 2024	25 %
20	30 000,00 €	
21	200 000,00 €	
23	227 511,88 €	114 377,97 €
	457 577,88 €	114 377,97 €

- 2) **PRÉCISE** que ces sommes seront inscrites au budget primitif 2025, lors de son adoption, aux chapitres et opérations précisés en annexe à la présente délibération.

2.6. Avance sur subvention au CCAS avant le vote du Budget Primitif 2025

Note de synthèse

Le Conseil Municipal lors de sa séance du 10 décembre 2019 a approuvé la mise en place d'un budget autonome du Centre Communal d'Action Sociale de Sainte-Maure-de-Touraine, à compter du 1er janvier 2020. Pour garantir l'équilibre de trésorerie du CCAS, il est proposé de procéder à une avance sur subvention d'un montant de 19 225 €, représentant 50 % de la subvention versée en 2024 (38 450 €). L'attribution définitive de la subvention aura lieu par délibération programmée en mars prochain, lors de la séance d'adoption du Budget Primitif.

Le Conseil municipal est invité à prendre la délibération suivante.

Débat

Monsieur le Maire présente la note de synthèse.

Monsieur Samuel d'EU dit que ce sujet est abordé également chaque année Il indique que les Conseillers Municipaux du groupe minoritaire vote « pour », qu'il n'y a pas de souci pour eux.

Délibération n° DEL-2024-DEC-17/N°06 :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 1612-1,

Vu la note de synthèse présentée,

Considérant l'avis de la commission « Administration générale » du 9 décembre 2024,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- 1) **DÉCIDE** d'approuver et d'autoriser le versement d'une avance sur la subvention 2025 octroyée au CCAS pour un montant de 19 225 €.
- 2) **DÉCIDE** que ces sommes seront inscrites au budget primitif 2025, lors de son adoption, au chapitre 65.

2.7. Demandes de subventions pour la construction d'un centre aquatique à Sainte-Maure-de-Touraine

Note de synthèse

Lors de la séance du 21 mars 2023, le Conseil Municipal a approuvé la faisabilité et les caractéristiques générales du programme relatif à la construction d'un nouvel équipement aquatique à Sainte-Maure-de-Touraine et autorisé l'organisation et le lancement du concours restreint de maîtrise d'œuvre. Cette validation a permis de recruter une équipe de maîtrise d'œuvre et d'engager les études de conception.

Lors de la séance du 15 octobre 2024, le Conseil Municipal a validé l'Avant-Projet Définitif pour la construction d'un centre aquatique à Sainte-Maure-de-Touraine et autorisé Monsieur le Maire à procéder au dépôt du permis de construire et de toute autorisation administrative nécessaire à la réalisation de l'opération.

Rappel des objectifs du programme

La Ville de Sainte-Maure-de-Touraine a décidé d'engager une opération de construction d'un centre aquatique ayant vocation à répondre aux besoins de ses administrés et plus largement de ceux des territoires alentours.

Il convient de noter que le projet est destiné à résorber la carence de l'offre en équipements aquatiques, laquelle se trouve en décalage avec les besoins d'un bassin de vie de plus de 50 000 habitants. La zone de 25 kilomètres autour de Sainte-Maure-de-Touraine ne compte aucun équipement aquatique ouvert toute l'année. Depuis les fermetures des piscines de L'Île-Bouchard et de Sainte-Maure-de-Touraine, la Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne ne compte plus qu'un seul équipement aquatique, la piscine estivale de Richelieu. Le projet est inscrit au Schéma de cohérence des équipements sportifs en Région Centre - Val de Loire 2021/2024.

Dans un contexte économique et énergétique contraint, la municipalité a décidé de s'orienter vers un équipement aquatique de type nordique comprenant un bassin extérieur chauffé ouvert toute l'année et un bâtiment annexe regroupant les espaces pour l'accueil, le change des baigneurs, le personnel et les équipements techniques. Ce type d'équipement nécessitant une attention particulière à son intégration dans son environnement, il a été décidé de le construire à proximité immédiate du Parc Robert Guignard, sur les parcelles cadastrées Sections ZO n°0144 et ZO n°0137, sises Rue de Toizelet.

Caractéristiques principales de l'Avant-Projet Définitif

La maîtrise d'œuvre de l'opération a été confiée à Atelier Périnet-Marquet et Associés Architecture, lauréat du concours restreint sur « esquisse + », dans le cadre d'une procédure de marché public sans publicité ni mise en concurrence préalable. AP-MA Architecture est le mandataire du groupement AP-MA Architecture (Architecte), Ecome Entreprendre (Bureau d'études géothermies), SEBAT/SOJA Ingénierie (Bureau d'études structures, fluides, performances énergétiques et démarches environnementales) et AgirAcoustique (Bureau d'études acoustiques).

La surface estimée du bâtiment (Surfaces Utiles et Circulations) est d'environ 400 m² hors locaux techniques et 520 m² avec locaux techniques. Les espaces extérieurs se développent sur environ 3 000 m².

L'aile du bâtiment côté rue de Toizelet comprend :

- Un espace d'accueil ouvert sur le bassin ;
- Un pôle vestiaires/sanitaires dimensionné pour répondre à la Fréquentation Maximale Instantanée (FMI) fixée à 300 baigneurs ;
- Un espace détente avec spa, sauna, hammam, douches hydromassantes et solarium.
- L'aile du bâtiment côté parking comprend :
- Un pôle administratif avec un bureau pour la gestion de l'équipement et des locaux pour le personnel (vestiaires, sanitaires, salle de repos-kitchenette) ;
- Des locaux annexes avec une infirmerie, un bureau MNS et un local de rangement du matériel ;
- Des locaux techniques (production de chaleur, ventilation, traitement d'eau, etc.).

Les espaces extérieurs offrent :

- Un bassin nordique de 313 m², accessible depuis l'intérieur du bâtiment par un sas d'immersion et équipé d'une couverture thermique, organisé avec une zone de nage (25 m, 4 couloirs, prof. 1,30 à 1,80 m) et une zone pour les activités encadrées et la détente (forme libre, prof. 1,30 m) ;
- Une plage aqualudique pour la petite enfance avec différents jeux d'eau ;
- Des plages minérales et végétales pour circuler autour du bassin et la détente des baigneurs en période estivale.

Un centre aquatique pour tous

Une large prédominance scolaire :

Le centre aquatique de Sainte-Maure-de-Touraine permettra au public scolaire d'avoir une pratique de la natation toute l'année. Aujourd'hui, elle n'est possible que pendant le mois de juin et uniquement pour les communes les plus proches des piscines estivales environnantes.

La Ville de Sainte-Maure-de-Touraine dispose sur son territoire d'une école maternelle, d'une école élémentaire, d'un collège et d'un établissement d'enseignement privé. Les élèves de Sainte-Maure-de-Touraine et des communes alentours (Nouâtre, Antogny-le-Tillac, Maillé, Marcilly-sur-Vienne, Neuil, Noyant-de-Touraine, Port-sur-Vienne, Pouzay, Pussigny, Saint-Épain et Sainte-Catherine-de-Fierbois) représentent plus de 2 000 enfants.

L'organisation de la pratique de la natation scolaire est régie par la Circulaire ministérielle n°2017-127 du 22 août 2017, laquelle précise les modalités de son enseignement dans les établissements des premier et second degrés :

- Apprendre à nager à tous les élèves est une priorité nationale, inscrite dans le socle commun de connaissances et compétences.
- Le savoir-nager doit être acquis dès la 6ème et au plus tard, en fin de 3^{ème}.
- Cet apprentissage commence à l'école maternelle et le moment privilégié est le cycle 2, prioritairement le CP et le CE1.

Des associations particulièrement actives :

La Ville de Sainte-Maure-de-Touraine peut s'enorgueillir d'un tissu associatif extrêmement riche et représentatif de sa population. C'est le signe de la très forte implication des Sainte-Mauriens dans la vie de leur cité.

Plus de 80 associations particulièrement dynamiques proposent déjà des activités dans des domaines variés comme le sport, la culture, les loisirs ou encore l'action sociale. Chacune contribue au lien social, au partage et à l'entraide. Nul doute qu'elles trouveront dans cet équipement aquatique le moyen d'y prolonger leurs actions.

Le centre aquatique de Sainte-Maure-de-Touraine favorisera le développement de la pratique sportive en club et aussi du sport scolaire (UNSS). Il permettra ainsi d'intégrer des initiatives de type « savoir-nager » en faveur de l'apprentissage de la natation.

Les groupements professionnels tels que les pompiers, les gendarmes ou encore les militaires du camp de Nouâtre y seront accueillis pour leurs préparations.

Le projet d'établissement définitif fera l'objet d'échanges complémentaires avec le milieu associatif et sportif.

Des activités à destination du grand public :

La Ville de Sainte-Maure-de-Touraine, ou le gestionnaire du centre aquatique s'il est décidé de recourir à une délégation de service public, proposera des activités variées à destination du grand public :

- des créneaux pour la pratique de la nage libre ;
- des cours pour les bébés nageurs de 6 mois à 4 ans ;
- des cours de natation avec le perfectionnement de nage, l'approche du sauvetage, le water-polo ;
- des animations "Adulte" et "Senior", pour les plus de 65 ans, avec la découverte de la nage avec ou sans palme, l'approche du sauvetage, l'aquagym, etc. ;
- des créneaux pour l'accueil des centres de loisirs.

L'espace détente, à l'accès indépendant, offrira aux baigneurs un endroit calme et relaxant où ils pourront se détendre après une session de natation, d'aquagym ou simplement après une dure journée. La quiétude du lieu permettra à chacun de se reposer en toute sérénité et de se sentir revigoré.

Plan de financement prévisionnel

Le plan de financement prévisionnel est établi ci-dessous, avec les montants des coûts estimés à ce niveau d'avancement du projet, et les diverses aides à demander auprès des différentes institutions partenaires pour la construction de ce centre aquatique. L'opération prévoit un montant de travaux de 4 415 000€ HT (estimation AP-MA Architecture valeur décembre 2022).

DEPENSES		RECETTES		
Projet	Montant HT	Financeur	Taux	Montant HT
Travaux (estimation APD)	4 415 000 €	Région au titre du CRST	19 %	1 000 000 €
Prestations supplémentaires éventuelles (PSE)	50 000 €	Département au titre du F2D	15 %	800 000 €
Indemnités concours MOE	46 000 €	Etat Au titre de la DTR/DSIL	13 %	700 000 €
Maîtrise d'œuvre	460 788 €	Agence Nationale du Sport	6 %	300 000 €
Contrôleur technique	12 000 €	Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne	4 %	200 000 €
Coordinateur SPS	3 000 €	Communauté de Communes Touraine - Vallée de l'Indre	4 %	200 000 €
Etudes géotechniques	12 500 €	Communauté de Communes Loches Sud Touraine	4 %	200 000 €

Assurance Dommage-Ouvrage (2%)	89 300 €	Ville de Sainte-Maure-de-Touraine	35 %	1 934 878 €
Actualisation de prix (5%)	246 290 €			
TOTAL	5 334 878 €	TOTAL	100 %	5 334 878 €

Le conseil municipal est invité à prendre la délibération suivante.

Débat

Monsieur le Maire donne lecture de la note de synthèse. Il indique que les subventions présentées sont à obtenir. Il dit qu'il attend de l'Agence Nationale du Sport 500 000 € et non 300 000€ comme indiqué dans le tableau.

Monsieur Samuel d'EU indique ne pas revenir sur le sujet lui-même du Centre Aquatique. Il dit que le groupe minoritaire ne s'est jamais opposé aux demandes de subvention même s'ils ne sont pas « pour » le projet. Il explique que s'ils sont « contre » la recherche de subventions cela induirait un reste à charge important pour les citoyens. Il dit que le point « 2 » de la présente note de synthèse, les interroge. Il précise que ce qui les étonne particulièrement c'est l'aide financière de la Région Centre Val de Loire au titre du Contrat Régional des Solidarités Territoriales pour un montant d'un million d'euros. Il dit que lors du dernier Conseil Municipal Monsieur le Maire a annoncé l'obtention d'une subvention de la Région d'un montant d'un million d'euros. Il cite les propos de Monsieur le Maire : « *On a la Région qui nous a déjà réservé une somme de 1 million d'euros. C'est signé, engagé.* ». Il dit que ces propos ont été tenus avant le vote de la Délibération et dit que cela a pu avoir une influence sur le vote. Il indique que son groupe s'interroge sur la véracité de cette annonce. Il dit qu'ils ont interrogé la Région, représentée par Gaëlle LAHOREAU, vice-présidente et également Elue référente du Syndicat Mixte du Pays du Chinonais, afin d'avoir des éclaircissements. Il indique qu'elle a répondu : « *Les aides de la Région pour les équipements dans les territoires se déroulent dans un cadre de contrat appelé CRST - Contrat Régional des Solidarités Territoriales. Ces contrats sont pluriannuels. Le CRST avec le Pays du Chinonais dont on dépend, qui est composé de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne et de Chinon, Vienne et Loire s'est terminée le 16 novembre 2024.* ». Monsieur Samuel d'EU dit qu'il est impossible pour la commune d'avoir une subvention actée sur ce CRST puisqu'il était terminé le 16 novembre 2024. Il dit que c'est seulement aujourd'hui que les Conseillers Municipaux vont autoriser à formuler les demandes des subventions. Il indique que Madame LAHOREAU précise que le prochain CRST, est en cours d'élaboration et qu'il n'est pas actif. Il cite les propos de Madame LAHOREAU : « *Le Pays du Chinonais a récemment envoyé un courrier aux maires des deux communautés de communes pour recenser les projets qui pourraient rentrer dans ce prochain CRST* ». Il indique avoir en sa possession les courriers et les fiches indiquant les critères très précis. Il dit que Madame LAHOREAU a bien indiqué qu'à ce jour, aucun projet n'est ni acté, ni réservé entre la Région et le Pays du Chinonais. Il demande à Monsieur le Maire, s'il peut confirmer que : « *pour le moment rien n'a été signé ni engagé concernant cette subvention. Merci.* »

Monsieur le Maire dit à Monsieur Samuel d'EU qu'il a raison. Il dit « On a cru au Père-Noël ». Monsieur le Maire précise que pour toucher les subventions, il faut avoir commencé les travaux. Il dit qu'ayant accusé du retard, la subvention n'a pas pu être versée. Il indique avoir les papiers fléchés en vert pour la commune de Sainte-Maure-de-Touraine comme pour celle de Noyant-de-Touraine. Il explique que Noyant-de-Touraine a commencé ses travaux d'aménagement du bourg et a donc obtenu sa subvention. Il indique que la subvention est reportée au prochain CRST. Il dit que 8 millions d'euros vont être partagés entre les deux Communauté de Communes Touraine Val de Vienne et Touraine Vienne et Loire. Monsieur le Maire dit que Monsieur PIMBERT, vice-Président du Syndicat Mixte du Pays du Chinonais, a demandé le partage de la somme en deux soit 4 millions pour chacune des deux Communautés de Communes afin que cela soit équitable. Il dit que Monsieur PIMBERT a demandé une réserve d'un million d'euros pour la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine. Monsieur le Maire indique qu'il va représenter le projet en présentant dossier de demande de subvention. Il dit que « normalement » la réserve devrait être attribuée. Il indique que la réponse sera donnée à l'été prochain. Il explique que le CRST est généralement voté au mois de mars. Il dit qu'ensuite se sera au tour du Syndicat Mixte du Pays du Chinonais d'équilibrer les budgets. Il dit que 20 à 25% du budget vont pour les économies d'énergie, la naturalisation des centres villes, etc. Il indique qu'il croise les doigts pour que l'attribution puisse se faire telle qu'annoncée.

Madame Annaïck RICHARD dit qu'il est gênant que Monsieur le Maire ait employé les termes de « signé et engagé ».

Monsieur Samuel d'EU dit que le CRST est en cours d'élaboration. Il indique qu'il n'y aura pas d'étude de subvention tant que l'enveloppe du CRST n'est pas votée. Il indique que d'après les informations qu'il a, le budget serait abaissé à trois millions dont un million qui serait lui fléché pour Touraine Val de Vienne, un million pour Chinon Vienne et Loire et un million pour le reste des communes indépendantes. Monsieur Samuel d'EU dit qu'il faut retenir que tant que le CRST n'est pas validé, il ne peut pas y avoir de demande de subvention. Il indique qu'ils ne s'opposent pas aux demandes de subvention. Il dit qu'ils souhaitaient éclaircir les choses en précisant qu'une subvention n'est réservée.

Monsieur le Maire indique que ce n'est pas une attribution de trois millions mais bien de huit millions. Il dit être informé de ce sujet en tant que troisième Vice-Président. Monsieur le Maire dit que sans subvention le projet du Centre aquatique ne sera pas réalisable. Il dit espérer qu'il ne va pas y avoir un changement de politique entre juin l'année dernière et mars/avril 2025. Il dit avoir été rencontré le Président à Vierzon la semaine dernière. Il dit rester toutefois prudent tant qu'il n'a pas d'attribution définitive.

Délibération n° DEL-2024-DEC-17/N°07 :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du Conseil municipal n° DEL-2023-MARS-21/N°24 du 21 mars 2023 portant engagement du projet de construction d'un centre aquatique,

Vu la délibération du Conseil municipal n° DEL-2023-DEC-22/N°01 du 22 décembre 2023 portant désignation du lauréat du concours pour le choix d'un maître d'œuvre pour la construction d'un centre aquatique,

Vu la décision municipale n° 2024-040 du 3 juin 2024 portant attribution du marché public de maîtrise d'œuvre pour la construction d'un centre aquatique,

Vu la délibération du Conseil municipal n° DEL-2024-OCT-15/N°06 du 15 octobre 2024 portant approbation de l'Avant-Projet Définitif pour la construction d'un centre aquatique,

Vu la note de synthèse présentée,

Considérant l'avis de la commission « Administration générale » du 9 décembre 2024,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- 1) **APPROUVE** le projet de construction d'un centre aquatique à Sainte-Maure-de-Touraine et le plan de financement présentée ci-dessous.

DEPENSES		RECETTES		
Projet	Montant HT	Financier	Taux	Montant HT
Travaux (estimation APD)	4 415 000 €	Région au titre du CRST	19 %	1 000 000 €
Prestations supplémentaires éventuelles (PSE)	50 000 €	Département au titre du F2D	15 %	800 000 €
Indemnités concours MOE	46 000 €	Etat Au titre de la DTR/DSIL	13 %	700 000 €
Maîtrise d'oeuvre	460 788 €	Agence Nationale du Sport	6 %	300 000 €
Contrôleur technique	12 000 €	Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne	4 %	200 000 €
Coordinateur SPS	3 000 €	Communauté de Communes Touraine - Vallée de l'Indre	4 %	200 000 €
Etudes géotechniques	12 500 €	Communauté de Communes Loches Sud Touraine	4 %	200 000 €
Assurance Dommage-Ouvrage (2%)	89 300 €	Ville de Sainte-Maure-de-Touraine	35 %	1 934 878 €

Actualisation de prix (5%)	246 290 €			
TOTAL	5 334 878 €	TOTAL	100 %	5 334 878 €

- 2) **DÉCIDE** de solliciter l'aide financière de la Région Centre - Val de Loire au titre du Contrat Régional de Solidarité Territoriale pour un montant de 1 000 000,00 €.
- 3) **DÉCIDE** de solliciter l'aide financière du Département d'Indre-et-Loire au titre du Fonds Départemental de Développement pour un montant de 800 000,00 €.
- 4) **DÉCIDE** de solliciter l'aide financière de l'État au titre de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux pour un montant de 700 000,00 €.
- 5) **DÉCIDE** de solliciter l'aide financière de l'Agence Nationale du Sport pour un montant de 300 000,00 €.
- 6) **DÉCIDE** de solliciter l'aide financière de la Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne pour un montant de 200 000,00 €.
- 7) **DÉCIDE** de solliciter l'aide financière de la Communauté de Communes Touraine - Vallée de l'Indre pour un montant de 200 000,00 €.
- 8) **DÉCIDE** de solliciter l'aide financière de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine pour un montant de 200 000,00 €.
- 9) **DÉCIDE** de prendre en autofinancement la part qui ne serait pas obtenue au titre des subventions.
- 10) **AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à solliciter toute autorisation administrative et à signer tout document afférent, notamment les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables au titre du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement, et les demandes d'autorisation de travaux au titre du Code de la construction et de l'habitation.

3. Domaine et patrimoine

3.1. Acquisition foncière pour le projet d'aménagement de l'Îlot Central

Note de synthèse

La municipalité a réalisé des travaux d'aménagement de la place de l'Îlot Central destinés à rénover l'espace public, à améliorer les conditions de circulation et de stationnement et à végétaliser la place.

Une parcelle située dans l'emprise du projet n'est pas la propriété de la commune. En termes de praticité d'une part et d'accomplissement du projet d'autre part, une proposition d'acquisition a été envoyée au propriétaire à hauteur de 525,00 € net vendeur pour une superficie totale de 21 mètres carrés. La proposition a d'abord été acceptée et validée en Conseil Municipal le 7 février 2023. Le propriétaire s'est ensuite rétracté et demande une acquisition au prix de 1 200,00 € pour couvrir ses frais de levée d'hypothèque grevant la parcelle. Un Procès-Verbal de rétablissement de limites ainsi qu'une division cadastrale a eu lieu le 13 octobre 2022.

Les frais et honoraires éventuels des actes notariés à intervenir seront à la charge de la commune.

Le Conseil municipal est invité à prendre la délibération suivante.

Débat

Monsieur le Maire indique que l'aménagement de l'Îlot Central est en cours de finalisation. Il annonce qu'il ne manque à ce jour que les candélabres en attente de livraison. Il dit qu'il y a six mois d'attente. Monsieur le Maire indique que les travaux étant déjà réalisés, qu'ils n'ont pas d'autre choix que d'accepter cette demande.

Monsieur Michel BELLARD demande le nom du propriétaire.

Monsieur le Maire répond Monsieur SAVATIER Freddy.

Délibération n° DEL-2024-DEC-17/N°08 :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 27 janvier 2020,

Vu l'Arrêté municipal n° 2022-035 accordant le permis d'aménager n° 0372262140007, valant permis de démolir en date du 25 janvier 2022,

Vu le Procès-Verbal de rétablissement de limites du 13 octobre 2022,

Vu le document d'arpentage n° 1595C en date du 18 novembre 2022,

Vu le courrier en date du 9 décembre 2024 de Monsieur SAVATIER Freddy, acceptant la proposition d'acquisition,

Vu la note de synthèse présentée,

Considérant que l'avis du service du Domaine n'est pas requis, les acquisitions présentant un montant inférieur à 180 000 euros,

Considérant l'avis favorable de la commission « Administration générale » du 9 décembre 2024,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- 1) **AUTORISE** le Maire à signer le compromis et l'acte authentique de vente et tous les documents se rapportant à l'acquisition de la parcelle cadastrée AE n° 429, d'une superficie de 21 m², sise place de l'Îlot Central, appartenant à Monsieur SAVATIER Freddy, pour un montant de 1 200,00 € net vendeur.
- 2) **AUTORISE** le Maire à engager les crédits relatifs à ces acquisitions pour un montant total de 1 200,00 € net vendeur, auquel s'ajoutera une provision sur frais des actes.

3.2. Cession foncière de l'ensemble immobilier cadastré ZS n° 204, sis ZA La Canterie - 7, rue Pierre et Françoise Allaire

Note de synthèse

Dans le cadre de la valorisation du patrimoine communal, la Ville a mis en vente l'ensemble immobilier, dépendant de son domaine privé, cadastré ZS n° 204 sis ZA La Canterie - 7, rue Pierre et Françoise Allaire à Sainte-Maure-de-Touraine (906 m²), composé d'un bâtiment d'activité de type hangar édifié sur un niveau comprenant : un module préfabriqué avec bureaux, vestiaires et sanitaires ; deux chambres froides ; ainsi qu'un grand espace destiné au stationnement de véhicules.

La ville a été destinataire d'une offre d'achat par Monsieur Quentin BLANCHIN pour un montant de 220 000,00 € net vendeur, à la condition suspensive relative à la purge des recours contre la délibération autorisant la cession au bénéfice de la Ville, l'acquéreur désirant signer un compromis au plus tôt. Les frais et honoraires éventuels des actes notariés à intervenir seront pris en charge par l'acquéreur.

L'avis du Domaine, en date du 9 décembre 2024, mentionne une estimation de la valeur vénale à hauteur de 212 500,00 €.

Le conseil municipal est invité à prendre la délibération suivante.

Débat

Monsieur le Maire indique que la parcelle se situe derrière le Point P. Il indique qu'à l'angle de la rue se trouve Top Véranda. Il précise que le bâtiment est propre, qu'il accueillait l'entreprise Toupargel qui y stockait des glaces avant la livraison. Il dit que les futurs propriétaires sont un couple de jeunes et qu'ils souhaitent faire construire une maison en plus.

Délibération n° DEL-2024-DEC-17/N°09 :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2241-1,
Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 27 janvier 2020,
Vu l'avis du service des Domaines n° 2024-37226-47871 en date du 9 décembre 2024,
Vu la proposition de Monsieur Quentin BLANCHIN, en date du 16 juin 2024 pour une cession au prix de 220 000,00 € net vendeur,
Vu la note de synthèse présentée,
Considérant l'avis de la commission « Administration générale » du 9 décembre 2024,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- 1) **DÉCIDE** de céder, à Monsieur Quentin BLANCHIN au prix de 220 000,00 € net vendeur, la parcelle cadastrée ZS n° 204 sise ZA La Canterie - 7, rue Pierre et Françoise Allaire à Sainte-Maure-de-Touraine, d'une superficie de 906 m², étant entendu que cette vente est soumise à la condition suspensive relative à la purge des recours contre la délibération autorisant la cession au bénéfice de la Ville.
- 2) **DÉCIDE** de laisser à la charge de Monsieur Quentin BLANCHIN, les frais et honoraires éventuels des actes notariés à intervenir.
- 3) **AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à signer le compromis et l'acte authentique de vente et tous les documents se rapportant à cette cession.

3.3. Ouverture dominicale des commerces de détail pour l'année 2025

Note de synthèse

Depuis la Loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron), le repos hebdomadaire dominical pour les commerces de détail peut être supprimé. Cette dérogation, limitée à 12 dimanches par an, est autorisée par décision du maire prise après avis du Conseil municipal, des organisations syndicales, de la Chambre de métiers et de l'artisanat d'Indre-et-Loire et de la Chambre de commerce et d'industrie de Touraine.

Afin de favoriser le dynamisme commercial sur le territoire de la commune, M. le Maire propose au Conseil municipal la liste suivante pour l'année 2025 :

- Dimanche 12 janvier 2025 (Soldes d'hiver)
- Dimanche 19 janvier 2025 (Soldes d'hiver)
- Dimanche 20 avril 2025 (Pâques)
- Dimanche 25 mai 2025 (Fête des mères)
- Dimanche 8 juin 2025 (Pentecôte et Foire aux fromages et à la gastronomie)
- Dimanche 15 juin 2025 (Fête des pères)
- Dimanche 29 juin 2025 (Soldes d'été)
- Dimanche 6 juillet 2025 (Soldes d'été)
- Dimanche 7 décembre 2025 (Village de Noël)
- Dimanche 14 décembre 2025 (Fêtes de fin d'année)
- Dimanche 21 décembre 2025 (Fêtes de fin d'année)
- Dimanche 28 décembre 2025 (Fêtes de fin d'année)

Cette possibilité ne concerne que les commerces de détail non alimentaires. Seuls les salariés volontaires pourront travailler ces dimanches. La liste peut être modifiée, dans les mêmes formes, en cours d'année, au moins deux mois avant le premier dimanche concerné.

Le conseil municipal est invité à prendre la délibération suivante.

Délibération n° DEL-2024-DEC-17/N°10 :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code du travail, notamment ses articles L. 3132-26, R. 3132-21 et L. 3132-27 réglementant les conditions d'octroi de dérogation au repos hebdomadaire des salariés,

Considérant l'avis de la Commission « Administration générale » du 9 décembre 2024,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **DÉCIDE** de donner un avis favorable à l'ouverture des commerces de détail le dimanche pour l'année 2025 aux dates suivantes :
- Dimanche 12 janvier 2025 (Soldes d'hiver)
 - Dimanche 19 janvier 2025 (Soldes d'hiver)
 - Dimanche 20 avril 2025 (Pâques)
 - Dimanche 25 mai 2025 (Fête des mères)
 - Dimanche 8 juin 2025 (Pentecôte et Foire aux fromages et à la gastronomie)
 - Dimanche 15 juin 2025 (Fête des pères)
 - Dimanche 29 juin 2025 (Soldes d'été)
 - Dimanche 6 juillet 2025 (Soldes d'été)
 - Dimanche 7 décembre 2025 (Village de Noël)
 - Dimanche 14 décembre 2025 (Fêtes de fin d'année)
 - Dimanche 21 décembre 2025 (Fêtes de fin d'année)
 - Dimanche 28 décembre 2025 (Fêtes de fin d'année)

4. Politique de la ville, habitat, logement

4.1. Autorisation préalable de mise en location d'un logement, dit « Permis de louer »

Note de synthèse

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014 et son décret d'application n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (articles L. 634-1 à L. 635-11 du Code de la Construction et de l'Habitation) permet aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise soit à une autorisation préalable, soit à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

Ces secteurs sont définis au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le Plan Local de l'Habitat en vigueur et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées.

Ce régime concerne les locations à usage de résidence principale vides ou meublées. Seule la mise en location ou la relocation d'un logement suite à un changement de locataire est visée. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à l'obligation de déclaration.

Les objectifs de ces nouveaux dispositifs sont d'améliorer la connaissance du parc privé et le repérage de logements potentiellement indignes, et de mieux informer les propriétaires sur leurs devoirs. Ils permettent d'obtenir des informations sur le bailleur et son logement et, pour la déclaration de mise en location, la date du contrat de location.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'autorisation préalable de mise en location (permis de louer), la commune peut prescrire des travaux avant la mise en location si l'état du logement ou le bâtiment dans lequel il se trouve expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé

ainsi que les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage (cave, garage...).

En cas de mise en location sans autorisation préalable, le propriétaire risque jusqu'à 5 000,00 € d'amende et jusqu'à 15 000,00 € d'amende en cas de mise en location malgré un refus. Il faut souligner que les refus sont à transmettre à la Caisse d'Allocations Familiales, à la Mutuelle Sociale Agricole et aux services fiscaux.

Ce dispositif s'articule par ailleurs avec le volet incitatif de l'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) porté par la Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne avec le soutien de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Ce dispositif est encore peu connu et très peu utilisé en milieu rural. Son application par la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine, inscrite au programme Petites Villes de Demain, lui conférerait un caractère novateur et un statut d'expérimentation. C'est dans ce cadre que la Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts propose de conclure un partenariat et d'apporter son soutien financier (participation prévisionnelle d'un montant de 41 850,00 €).

Le conseil municipal est invité à prendre la délibération suivante.

Débat

Monsieur le Maire présente le permis de louer : « Le permis de louer et en fait une autorisation préalable de mise en location appelé : « Permis de louer ». Dans le schéma de cette convention entre les 3 communes de notre communauté de communes, nous sommes les seuls à mettre en place ce dispositif. Ce sont pour le périmètre de ORT, c'est-à-dire la zone déjà urbanisée, mais qui nécessite une rénovation. Sur ce périmètre Rue Patry, Rue A Chevalier, tout ce vieux quartier, 60 logements sont recensés comme logements indignes à la location qui entre dans les catégories 6, 7 et 8. » Il explique que pour ces catégories, des travaux sont à effectuer : isolation, étanchéité, changement des fenêtres. Il poursuit : « Cette opération de revitalisation du territoire (ORT) a pour but de diminuer les logements dit « indignes » et ainsi d'accroître l'attractivité et créer un cadre de vie plus propice au développement à moyen terme de notre territoire. Notre commune est une des premières de la région Centre val de Loire avec Châteauroux, Malesherbois, Malesherbes. D'autres communes avant nous ont fait le saut vers cette initiative Agen, Rouen, Metz, Lillebonne etc... Et nous serons regardé avec attention par de nombreuses collectivités qui sont demanderesses de renseignements pour connaître les moyens de sa mise en application, telle que celle que j'ai présentée au cours d'une table ronde avec Mr le Préfet au printemps chez MAME. Nous avons des retours sur le procédé et les résultats de villes qui avaient débuté l'initiative avec la loi « ALUR » qui signifie « Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové » dite également la loi « Duflot » de 2014. Celle que je suis de prêt est la commune d'Imphy dans la Nièvre de 3200 habitants. Ils ont des résultats plus qu'encourageants. 1 logement sur 3 été qualifié de médiocre voir d'indigne. Deux ans après sa mise en route, avec les campagnes de valorisation du parc locatif, la lutte contre le logement indécent et l'encouragement des propriétaires à réaliser des mises aux normes avec les outils mis à leur disposition, ce sont la moitié du parc locatif qui ont retrouvés une vie attractive avec des travaux aidés financièrement par des partenaires. Pour Sainte-Maure de Touraine, le « permis de louer » sera nous l'espérons une bonne façon d'endiguer le délabrement des maisons ou des logements mis à disposition par des marchands de sommeil peu scrupuleux de la qualité de vie de ses locataires. C'est effectivement, une certaine manière coercitive pour lutter contre les locations indignes. Pour sa mise en application, il faut une délibération de la collectivité, définir un périmètre, cibler les logements locatifs concernés par l'opération, et enfin, déléguer sa mise en œuvre à la commune. Chaque changement de locataire sera l'occasion pour le propriétaire de déposer une demande de « permis de louer » auprès de la Mairie par le biais d'un formulaire CERFA et joints des diagnostics. Une visite de contrôle est effectuée sous 1 mois par un prestataire qualifié. La Mairie accorde ou pas le permis de louer ou demande la réalisation de travaux soumis à la contre-visite. Pour les travaux, des aides techniques et financières sont à disposition des propriétaires comme ADIL « Agence Départementale d'Information sur le Logement », CAUE « Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement », France rénove, Soliha. Comment savoir si la location a changé de main, le propriétaire n'est pas obligé de l'indiquer qu'il a changé de locataire. Il y a tout de même plusieurs moyens de s'en rendre compte par l'inscription des enfants aux écoles, les poubelles, l'inscription sur la liste électorale mais également la CAF « Caisse Assurance Familiale. Nous avons d'ores et déjà obtenu une participation financière d'environ 40 000 euros pour commencer notre projet. Les commerces qui souhaitent être transformés en logements et l'instauration d'un fond façade revient sur le devant de la scène.

Enfin pour conclure sur le sujet, à défaut de respecter la procédure de mise en place du « permis de louer », le propriétaire contrevenant s'expose à des amendes pouvant atteindre 15 000 euros. »

Madame Annaïck RICHARD dit trouver le sujet très intéressant. Elle dit que même en étant dans l'opposition, cela n'empêche pas de trouver des idées très positives de la Majorité. Elle indique que ce sujet est une bonne idée. Elle dit qu'elle aurait aimé qu'il soit intégré à ce projet de délibération, le plan de Sainte-Maure-de-Touraine comme il a été présenté lors de la Commission « Administration générale » du 9 décembre 2024. Madame Annaïck RICHARD indique être favorable à cette initiative.

Monsieur le Maire

Monsieur Samuel d'EU dit que c'est un projet nécessaire. Il dit ne pas comprendre pourquoi cela n'est pas obligatoire pour toutes les communes. Il indique que la victime de ces logements insalubres est le locataire. Il dit que sur Sainte-Maure-de-Touraine, il y a plusieurs logements indignes. Il dit que de nombreux logements ont été faits dans des petits habitats avec des petits travaux pour être loués au plus vite. Il dit que généralement ces logements sont pour des personnes avec peu de revenus, des jeunes ou des femmes seules et/ou avec des enfants. Il indique que les logements sont souvent très mal isolés et qui ont pour conséquence d'importante facture de chauffage. Monsieur Samuel d'EU dit que c'est une très bonne mesure. Il dit que l'ensemble des Conseillers Municipaux de la minorité seront « pour ».

Monsieur le Maire indique que Sainte-Maure-de-Touraine est la seule commune de l'Indre-et-Loire à vouloir appliquer ce dispositif. Il dit que c'est souvent des familles défavorisées qui sont locataires de ces logements indignes. Il dit que dans certaine Ville, le non entretien des logements conduit à des drames notamment des éboulements de murs. Il précise que la participation financière de la Caisse des dépôts pour lancer cette initiative est de 41 850.00€. Il dit que l'expertise de la maison coûte selon une estimation environ 200.00€.

Monsieur Samuel d'EU dit qu'en regardant le plan, il voit que le Cabinet Médical est concerné.

Monsieur le Maire indique que c'est uniquement le 2, rue Auguste Chevalier.

Délibération n° DEL-2024-DEC-17/N°11 :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2542-2, L. 2211-1, L. 2212-1 et L. 2212-2,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 634-1 à L. 635-11,

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes,

Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renouvelé,

Vu le Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

Vu le projet de convention de partenariat pour le déploiement d'une expérimentation entre la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine et la Caisse des Dépôts dans le cadre du programme national Petites Villes de Demain, ci-annexé,

Vu la note de synthèse présentée,

Considérant l'avis de la commission « Administration générale » du 9 décembre 2024,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- 1) **DÉCIDE** d'instaurer un régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement, dit « permis de louer », sur le périmètre présenté en annexe, sous réserve d'une délibération prise en ce sens par la Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne.
- 2) **SOLLICITE** la Communauté de Commune Touraine - Val de Vienne, compétente en matière d'habitat, afin qu'elle délègue à la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine la mise en œuvre et le suivi de l'autorisation préalable de mise en location d'un logement.

- 3) **DIT** que l'autorisation préalable de mise en location d'un logement est obligatoire sur le périmètre présenté en annexe pour l'ensemble des biens immobiliers, à usage d'habitation ou mixte (professionnel et habitation), vides ou meublés, mis en location, quelles que soient les catégories et caractéristiques des logements.
- 4) **DIT** que l'autorisation préalable de mise en location d'un logement ne s'applique pas aux logements mis en location par un organisme de logement social.
- 5) **DIT** que la demande d'autorisation préalable de mise en location d'un logement, accompagnée des pièces justificatives, doit être adressée en mairie par lettre recommandée avec accusé de réception, dépôt du dossier complet contre récépissé, ou par voie électronique.
- 6) **DIT** que la mise en place du dispositif fera l'objet d'une publicité par voie de presse, de courrier et sur le site Internet de la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine pour une mise en œuvre au plus tôt six mois après la publication de la délibération de la Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne.
- 7) **DIT** que les éventuelles dépenses seront inscrites au budget.
- 8) **APPROUVE** le projet de convention de partenariat pour le déploiement d'une expérimentation entre la Ville de Sainte-Maure-de-Touraine et la Caisse des Dépôts dans le cadre du programme national Petites Villes de Demain, tel que présenté en annexe.
- 9) **PRÉCISE** que la présente délibération sera notifiée à la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire, à la Caisse d'Allocations Familiales et à la Mutualité Sociale Agricole en application de l'article L. 635-2 du Code de la construction et de l'habitation.
- 10) **PRÉCISE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception, par le représentant de l'Etat.
- 11) **CHARGE** le Maire, ou son représentant, d'accomplir toutes les formalités et de signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

5. Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne

5.1. Rapport d'activité de la CCTVV pour l'année 2023

Note de synthèse

Conformément à l'article L. 5211.39 du Code général des collectivités territoriales, les présidents de groupements de communes doivent transmettre au maire de chaque commune-membre, avant le 30 septembre de chaque année, un rapport retraçant l'activité de leur Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

Le Conseil municipal est invité à prendre acte du rapport d'activité 2023 de la Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne.

Débat

Monsieur Michel BELLARD indique qu'il serait intéressant de communiquer ce rapport aux habitants de la CCTVV.

Délibération n° DEL-2024-DEC-17/N°12 :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Considérant que la Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne a délibéré dans sa séance du 25 novembre 2024 sur la teneur du rapport d'activité,

Considérant que ce rapport qui présente un bilan des décisions prises et des actions engagées dans les différents champs de compétences de la Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne, doit être présenté devant le Conseil municipal de chaque commune adhérente,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **PREND ACTE** du rapport d'activité de la Communauté de Communes Touraine - Val de Vienne pour l'année 2023.

6. Syndicats intercommunaux

6.1. Syndicat Intercommunal d'Energie d'Indre-et-Loire : Modification des statuts suite à l'adhésion des Communautés de Communes du Castelnaudais et Loches Sud Touraine

Note de synthèse

Par délibérations en dates du 11 juin et du 8 octobre 2024, le Comité Syndical a accepté les adhésions de la Communauté de Communes du Castelnaudais et de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine au Syndicat Intercommunal d'Energie d'Indre-et-Loire.

L'adhésion nouvelle ou le retrait d'adhésion s'opère en recueillant la volonté des membres qui se traduit par des délibérations concordantes de tous les conseils concernés. Il est précisé qu'à défaut de délibération dans un délai de trois mois à compter de la notification de délibération du Comité syndical, la décision de la commune est réputée favorable.

Le Conseil municipal est invité à prendre la délibération suivante.

Débat

Monsieur le Maire donne lecture de la note de synthèse.

Délibération n° DEL-2024-DEC-17/N°13 :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération en date 11 juin 2024 du Syndicat Intercommunal d'Energie d'Indre-et-Loire acceptant l'adhésion sollicitée par la Communauté de Communes du Castelnaudais,

Vu la délibération en date 8 octobre 2024 du Syndicat Intercommunal d'Energie d'Indre-et-Loire acceptant l'adhésion sollicitée par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine,

Vu la note de synthèse présentée,

Considérant la modification territoriale à intervenir,

Considérant l'avis de la commission « Administration générale » du 9 décembre 2024,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- 1) **DÉCIDE** d'avaliser l'acceptation donnée par le Syndicat Intercommunal d'Energie d'Indre-et-Loire sur la demande d'adhésion formulée par la Communauté de Communes du Castelnaudais.
- 2) **DÉCIDE** d'avaliser l'acceptation donnée par le Syndicat Intercommunal d'Energie d'Indre-et-Loire sur la demande d'adhésion formulée par la Communauté de Communes Loches Sud Touraine.
- 3) **DÉCIDE** de charger le Maire, ou son représentant, de faire connaître cet accord donné à l'établissement public intercommunal.

7. Communication des décisions prises par le Maire dans le cadre de l'exercice de ses délégations

M. le Maire, en vertu de l'article L.2122-23 du Code général des collectivités territoriales, donne connaissance des décisions qu'il a prises conformément à l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales.

Décision municipale

N° décision	Objet	Montant
2024-073	Acceptation d'un leg qui n'est grevé ni de conditions ni de charges	2 068,01 €

Déclarations d'Intention d'Aliéner (renonciation au droit de préemption urbain)

N° décision	Section	N°	Adresse	Superficie	Propriétaires
2024-071	AD	660	8 Ter, rue du Huit Mai 1945	96 m²	SCI ATALA
2024-072	AC	31	Les Fonds de la Ville	658 m²	Monsieur Didier LEFEVRE

Monsieur le Maire indique qu'un leg a été fait à la Ville par une personne décédée. Il explique que le leg était de 5 000.00€ au départ. Il dit que le montant final a diminué notamment suite au règlement effectué au notaire.

8. Questions diverses

Monsieur le Maire dit que les premiers repérages sont en cours pour l'implantation du futur Centre Aquatique. Il annonce que les travaux de voirie 2024 sont pratiquement achevés. Il dit que les routes sont remises en calcaire comme autrefois. Monsieur le Maire informe que le bornage de la zone commerciale a été fait. Il indique que les travaux du Cabinet Médical avancent bien.

Monsieur le Maire souhaite de belles fêtes de fin d'année aux Conseillers Municipaux.

Il indique que la Cérémonie des Vœux à la Population aura lieu le vendredi 10 janvier 2025, à 19h30, dans la salle des fêtes.

Monsieur Samuel d'EU dit que Monsieur le Maire n'a pas évoqué un courrier adressé à tous les Conseillers Municipaux, en date du 25 novembre 2024, par Monsieur Michel DELANOUE au sujet du discours de Monsieur le Maire lors du concert de la Garde Républicaine, du 22 novembre 2024. Il indique qu'il est question dans ce courrier des propos et du comportement de Monsieur le Maire durant la cérémonie. Monsieur Samuel d'EU demande à Monsieur le Maire s'il a quelque chose à dire.

Monsieur le Maire dit qu'il écrit un courrier réponse pour Monsieur DELANOUE. Il indique que la Ville a fait ce qu'il fallait pour l'organisation de cette soirée dont la mise en place de la salle, la livraison du Vin d'honneur offert à l'association... Monsieur le Maire indique que Monsieur DELANOUE s'est permis de dire que : « c'était honteux ».

Monsieur Samuel d'EU remercie Monsieur le Maire pour ses vœux et communique les siens à l'ensemble du Conseil.

➤ **Le prochain conseil municipal est programmé au 25 février 2025**

L'ordre du jour étant épuisé, M. le Maire lève la séance à 21 heures et 34 minutes.

Date de publication :

Les Secrétaires de séance,

Le Maire,

Christine THÉRET et Annaïck RICHARD

Michel CHAMPIGNY

Récapitulatif de la séance

N° DÉLIBÉRATION	CLASSIFICATION	INTITULÉ
DEL-2024-DEC-17/N°01	<i>Subventions</i>	Subvention affectée à l'association « Foyer de jeunes et d'éducation populaire de Sainte-Maure »
DEL-2024-DEC-17/N°02	<i>Décisions budgétaires</i>	Tarifs municipaux
DEL-2024-DEC-17/N°03	<i>Décisions budgétaires</i>	Redevances de l'Agence de l'eau Loire-Bretagne : Fixation des contre-valeurs au titre des redevances pour la performance des réseaux d'eau potable et des systèmes d'assainissement collectif pour l'année 2025
DEL-2024-DEC-17/N°04	<i>Décisions budgétaires</i>	Budget principal : Engagement, liquidation et mandatement des dépenses d'investissement pour 2025 par anticipation
DEL-2024-DEC-17/N°05	<i>Décisions budgétaires</i>	Budgets annexes Eau et Assainissement : Engagement, liquidation et mandatement des dépenses d'investissement pour 2025 par anticipation
DEL-2024-DEC-17/N°06	<i>Subventions</i>	Avance sur subvention au CCAS avant le vote du Budget Primitif 2025
DEL-2024-DEC-17/N°07	<i>Subventions</i>	Demandes de subventions pour la construction d'un centre aquatique à Sainte-Maure-de-Touraine
DEL-2024-DEC-17/N°08	<i>Acquisitions</i>	Acquisition foncière pour le projet d'aménagement de l'îlot Central
DEL-2024-DEC-17/N°09	<i>Aliénations</i>	Cession foncière de l'ensemble immobilier cadastré ZS n° 204, sis ZA La Canterie - 7, rue Pierre et Françoise Allaire
DEL-2024-DEC-17/N°10	<i>Autres domaines de compétences des communes</i>	Ouverture dominicale des commerces de détail pour l'année 2025
DEL-2024-DEC-17/N°11	<i>Politique de la Ville, habitat, logement</i>	Autorisation préalable de mise en location d'un logement, dit « Permis de louer »
DEL-2024-DEC-17/N°12	<i>Intercommunalité</i>	Rapport d'activité de la CCTVV pour l'année 2023
DEL-2024-DEC-17/N°13	<i>Intercommunalité</i>	Syndicat Intercommunal d'Énergie d'Indre-et-Loire : Modification des statuts suite à l'adhésion des Communautés de Communes du Castelrenaudois et Loches Sud Touraine

LISTE DES MEMBRES et SIGNATURES
Conseil Municipal du 17 DÉCEMBRE 2024

Le Maire, Michel CHAMPIGNY	Claire VACHEDOR	Yvon-Marie BOST
Christine BOISQUILLON	Lionel ALADAVID	Excusé Frédéric URSELY
Christine THÉRET	Jean GUÉRIN	Jean-Pierre LOIZON
Excusé Jean-Marc DESACHÉ	Véronique OUVRARD	Excusée (pouvoir à M. le Maire) Françoise RICO
Antonio MEIRELES	Absente Florence BRUNET	Absente Naouel QUERNEAU
Excusée (pouvoir à M. GUÉRIN) Patricia LETORT	Katia JUAN	Absent Éric WILK
Excusée Emilie BOUDOT	Michel BELLIARD	Angélique MÉTAIS
Jean-Jack LIBERMANN	Annaïck RICHARD	Samuel d'EU
Excusée (pouvoir à M d'EU) Angélique MARQUET	Maryline NONET	Absent Didier LEFEVRE